



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Οδυσσέας Κωνσταντινόπουλος
Ε' Αντιπρόεδρος
Βουλευτής Αρκαδίας – ΠΑΣΟΚ - Κίνημα Αλλαγής

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς: τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κ. Κ. Χατζηδάκη
τον Υπουργό Μετανάστευσης και Ασύλου κ. Ν. Ν. Παναγιωτόπουλο
τον Υπουργό Δικαιοσύνης κ. Γ. Φλωρίδη
την Υπουργό Τουρισμού κ. Ο. Κεφαλογιάννη
τον Υπουργό Δημόσιας Τάξης κ. Μ. Χρυσοχοϊδη

ΘΕΜΑ: Γιατί κατά την 5ετη διακυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας η ιδιοκατοίκηση των Ελλήνων σημειώνει ιστορικά χαμηλά και τη μεγαλύτερη πτώση στην ΕΕ27, το κόστος στέγασης αυξήθηκε δυσανάλογα, αλλά διατηρούνται το στρεβλό πλέον καθεστώς της Golden Visa και οι άσφαιρες κυβερνητικές παρεμβάσεις;

Στις 17 Οκτωβρίου 2024 το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο δημοσιοποίησε τις προτάσεις του για τα αυξανόμενα κόστη στέγασης στην Ευρώπη βασιζόμενο στα σχετικά διαθέσιμα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Αρχής (Eurostat).

Η ανακοίνωση αυτή ήταν μια ακόμη θλιβερή υπενθύμιση ότι η Eurostat συνεχίζει να μην παρουσιάζει επίσημα τα στοιχεία «Δείκτη τιμών κατοικιών» (House Price Index) για την Ελλάδα, λόγω της χρόνιας διαρθρωτικής αδυναμίας του Ελληνικού Κράτους να χορηγήσει αξιόπιστα στοιχεία για την εξέλιξη των τιμών ακινήτων, παρά το γεγονός ότι η αδυναμία αυτή δεν μπορεί πλέον να αποδίδεται στην έλλειψη συναλλαγών, όπως γινόταν τη δεκαετία της κρίσης. Για τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ27 ο δείκτης φαίνεται ότι αυξήθηκε κατά 23% την περίοδο 2019-2023.

Παρότι δεν υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία για τον «Δείκτη Τιμών Κατοικιών», η Eurostat καταγράφει την «εκτίμηση» του αποπληθωρισμένου «Δείκτη τιμών κατοικιών» για την Ελλάδα ο οποίος σημείωσε αύξηση 29% την περίοδο 2019-2023, που είναι μακράν η μεγαλύτερη σε σχέση με την εξέλιξη του Δείκτη αυτού για τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα αντίστοιχα στοιχεία του ΟΟΣΑ καταδεικνύεται αύξηση 29,6% στον Δείκτη των πραγματικών τιμών των ακινήτων και 43,2% στον Δείκτη των ονομαστικών τιμών των ακινήτων, με τον πρώτο δείκτη να είναι ο 2^{ος} υψηλότερος ανάμεσα στις χώρες του ΟΟΣΑ, πίσω μόνο από την Τουρκία.

Πέρα όμως από τα συγκριτικά στοιχεία της Eurostat, και ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε αστικές περιοχές, που καταρτίζει η Τράπεζα της Ελλάδος (βάσει στοιχείων που συγκεντρώνει από τα πιστωτικά ιδρύματα) έχει σημειώσει τεράστια αύξηση. Ο μέσος ετήσιος δείκτης από το 163,35 που κυμάνθηκε το 2019 έφτασε στο 237,4 (ήτοι αύξηση 45%) το 2023 ενώ το δεύτερο τρίμηνο του 2024 υπολογίζεται στις 255,4 μονάδες (ήτοι αύξηση 56%), που είναι και ιστορικό 15ετίας. Σημειώνεται ότι η ποσοστιαία αύξηση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών είναι πολλαπλάσια και από την ήδη πολύ μεγάλη ποσοστιαία αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή που ξεπέρασε το 14% την περίοδο 2019-2023.

Επιπλέον η Τράπεζα της Ελλάδος στην τελευταία Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας επισήμανε ότι «*ότι οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα απέχουν ελάχιστα πλέον από το ιστορικό*

υψηλό. Ειδικότερα, με βάση το δείκτη τιμών διαμερισμάτων που καταρτίζει η Τράπεζα της Ελλάδος για το σύνολο της χώρας, η υψηλότερη τιμή του δείκτη παρατηρήθηκε το γ' τρίμηνο 2008 (102,2) και στη συνέχεια ακολούθησε σταθερά καθοδική πορεία, μέχρι το γ' τρίμηνο 2017 (58,9). Έκτοτε, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων καταγράφει σταθερά ανοδική πορεία, ανερχόμενος σε 99,7 το β' τρίμηνο 2024, 2,5 μονάδες χαμηλότερα από την υψηλότερη τιμή που έχει λάβει. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο δείκτης τιμών κατοικιών για την Αθήνα διαμορφώθηκε το β' τρίμηνο 2024 σε 105,4 έχοντας ξεπεράσει ήδη το προηγούμενο ιστορικό υψηλό του (β' τρίμηνο 2008: 101,4).»

Παράλληλα ο μέσος ετήσιος υποδείκτης ενοικίου κύριων κατοικιών, του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, που υπολογίζεται από την ΕΛΣΤΑΤ, σημείωσε αύξηση της τάξης του 6,26% το 2023 σε σχέση με το 2019 ενώ μέσα στο 2024 βρίσκεται σε διαρκή αυξητική πορεία και ήδη κυμαίνεται στο 15% σε σχέση με το μέσο όρο του 2019. Ο Δείκτης τιμών ενοικίασης κατοικιών (SPI) του Spitogatos.gr που αποτυπώνει τις μεταβολές των τιμών από το 2011 σημείωσε αύξηση 23% το 2023 σε σχέση με το 2019, ενώ ήδη από το 2024 η εκτιμηθείσα αύξηση είναι 7,7%. Αλλά βεβαίως αυτές οι αυξήσεις είναι μεσοσταθμικές. Ο δεύτερος δείκτης, σημειώνει πλέον αυξήσεις άνω του 50% σε πολλές περιοχές της Αττικής και της Θεσσαλονίκης αλλά και άλλων μεγάλων αστικών κέντρων.

Η αύξηση των τιμών ακινήτων και των μισθωμάτων συνοδεύτηκε και από μια σημαντική αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Την περίοδο 2019-2023 η «Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα» σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ έχει αυξηθεί σημαντικά. Χοντρικά το 2023 εκδόθηκαν 27.000 οικοδομικές άδειες για όγκο δόμησης 27,5 εκ. m³ έναντι 17.500 περίπου για όγκο δόμησης 15 εκ. m³ το 2019.

Ωστόσο, σύμφωνα με τη Eurostat, την ίδια περίοδο το πραγματικό κατακεφαλήν εισόδημα αυξήθηκε μόλις 8,5% και ο μέσος μισθός μόλις 6,5%. Παράλληλα η πιστωτική συρρίκνωση των σταγαστικών δανείων ήταν άνω του 50% με τις εκταμιεύσεις νέων δανείων να είναι πολύ χαμηλές. Είναι λοιπόν προφανές ότι η ζήτηση που προκάλεσε τη ραγδαία άνοδο των τιμών των ακινήτων δεν προέρχεται από το μέσο νοικοκυριό της χώρας αλλά από το εξωτερικό και από μια πολύ μικρή μερίδα της ελληνικής κοινωνίας που έχει τη σχετική οικονομική επιφάνεια ή/και πρόσβαση στην ισχυρή νέα τραπεζική χρηματοδότηση.

Το συμπέρασμα αυτό επιβεβαιώνουν οι υπόλοιποι διαθέσιμοι δείκτες της Eurostat τόσο για το κόστος στέγασης όσο και για την ιδιοκατοίκηση, των οποίων η πορεία είναι τουλάχιστον απογοητευτική.

Στην ανακοίνωσή του το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο σημείωσε ότι το 2023, το 31% των Ελλήνων που ζουν σε πόλεις είχαν κόστος στέγασης άνω του 40% του εισοδήματός τους όταν το αντίστοιχο ποσοστό στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι 10,6%. Ο συγκεκριμένος δείκτης, ενώ έβαινε μειούμενος μετά το 2014 και έως το 2022, το 2023 σημείωσε σημαντική αύξηση. Επιπλέον η Ελλάδα συνεχίζει να διατηρεί τη θλιβερή πρωτιά στον δείκτη αυτό, ενώ φαίνεται ότι έχει τη μεγαλύτερη επιδείνωση σε σχέση με το 2010 ανάμεσα στις χώρες της ΕΕ, για την πλειονότητα των οποίων τα στοιχεία μάλιστα είναι αισθητά βελτιωμένα.

Παράλληλα η ανακοίνωση αποτυπώνει ότι οι νέοι Έλληνες αφήνουν το σπίτι των γονιών τους κατά μέσο όρο σε ηλικία 30,6 ετών (3η υψηλότερη ηλικία ανάμεσα στις χώρες της ΕΕ) όταν ο αντίστοιχος μέσος όρος ηλικία για τους νέων Ευρωπαίους είναι τα 26,4 ετών.

Το πλέον αποκαρδιωτικό όμως είναι ότι τα στοιχεία της Eurostat παρουσιάζουν μια συστηματική μείωση της ιδιοκατοίκησης από το 2019 και μετά από το 75,4% (που ήταν ελαφρώς πάνω από τον ιστορικό μέσο όρο) στο 69,6% το 2023, δηλαδή σε ιστορικά χαμηλό. Η μείωση αυτή της πενταετίας κατά 5,8 ποσοστιαίες μονάδες είναι η μεγαλύτερη στην ΕΕ27.

Οι αιτίες για τις παραπάνω δυσμενείς εξελίξεις την 5ετή διακυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας είναι πολλές και επιβεβαιώνονται από τις αναλύσεις και τα στοιχεία που βλέπουν συχνά το φως της δημοσιότητας.

Κατ' αρχάς είναι αδιαμφισβήτητο ότι ο μεγάλος αριθμός ακινήτων που αξιοποιούνται για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει μειώσει τις κατοικίες που μπορούν να διατεθούν για α' κατοικία. Σημειώνεται ότι σε σχετική μελέτη της Grant Thornton, που πραγματοποιήθηκε για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος και δημοσιοποιήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2024, επισημαίνεται ότι ενώ σε πανελλαδικό επίπεδο, οι ξενοδοχειακές κλίνες ανέρχονται σε 886,1 χιλιάδες, έχοντας αυξηθεί κατά 3,5% από το 2019, την ίδια περίοδο, οι κλίνες της οικονομίας διαμοιρασμού αυξήθηκαν κατά 100%, φτάνοντας το 2023 τις 857,7 χιλιάδες. Ο αριθμός των κλινών που διατίθενται στο κέντρο της Αθήνας, μέσω καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, αγγίζει τις 63,2 χιλιάδες, έναντι 34,95 χιλιάδων κλινών μέσω ξενοδοχείων, ενώ στο σύνολο της Αττικής προσφέρονται 1,68 φορές περισσότερες κλίνες (114.000 κλίνες έναντι 67,8 χιλιάδων των ξενοδοχείων). Με βάση τα στοιχεία της μελέτης, το 2023, τα ακίνητα που λειτουργούσαν ως καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανήλθαν σε 193 χιλιάδες από 117,3 χιλιάδες το 2019.

Είναι επίσης κοινός τόπος ότι τις αυξήσεις των τιμών των ακινήτων τις προκάλεσε και η κλιμακούμενη αγορά ακινήτων για τη χορήγηση Αδειών Μόνιμου Επενδυτή-Golden Visa, με το αποτύπωμα να είναι πάρα πολύ έντονο σε συγκεκριμένες περιοχές της Αττικής. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου τον Σεπτέμβριο του 2024 υπάρχουν 16.914 ισχύουσες άδειες (12.742 αρχικές και 4.172 από ανανέωση / επανέκδοση) με τις 6.429 να έχουν εκδοθεί το δωδεκάμηνο Οκτ.2023-Σεπ.2024. Παράλληλα στα στοιχεία καταγράφονται και 13.073 εκκρεμείς άδειες (10.381 αρχικές) και εκ των οποίων οι 12.623 κατατέθηκαν την περίοδο 2023 -2024 που αποτέλεσε μια αδικαιολόγητα μακρά μεταβατική περίοδο στις αλλαγές του θεσμικού πλαισίου που αύξησαν τα όρια σε επένδυση σε ακίνητη περιουσία που ξεκίνησε με τα άρθρα 91-92 του ν.5007/2022 και συνεχίστηκε με τον ν.5038/2023 (νέος Κώδικας Μετανάστευσης) τον ν.5079/2023, το άρθρο 97 παρ.2 ν.5079/2023 που τροποποιήθηκε εν τέλει με τον ν.5100/2024.

Μάλιστα η δυνατότητα που είχαν οι επενδυτές να αξιοποιήσουν τα ακίνητα, όχι για μόνιμη κατοικία των ίδιων και των μελών των οικογενειών τους, αλλά για βραχυχρόνια εκμίσθωση και υπεκμίσθωση προκάλεσε μια τεράστια στρέβλωση. Ενδεικτικό είναι το ρεπορτάζ της Καθημερινής τον Μάρτιο του 2024 με τίτλο «Στους Έλληνες το πουλάμε 200.000, στους Κινέζους 300.000» το οποίο σημείωνε πως «οι 17.000 χρυσές βίζες που εκδόθηκαν στην Ελλάδα την τελευταία δεκαετία έφτασαν να πιέζουν ασφυκτικά την εγχώρια αγορά ακινήτων».

Η Κυβέρνηση υποτίθεται πως διόρθωσε τη στρέβλωση αυτή τον περασμένο Απρίλιο με τον ν.5100/2024. Το έκανε όμως με πάρα πολλή καθυστέρηση και με ύποπτη χαλαρότητα, αφού η επιβληθείσα απαγόρευση βραχυχρόνιας εκμίσθωσης και υπεκμίσθωσης δεν καταλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν αποκτηθεί σύμφωνα με τις προϊσχύσασες διατάξεις, καθώς και τα ακίνητα στα οποία οι πολίτες τρίτων χωρών θα ολοκληρώσουν, υπό προϋποθέσεις, την επένδυσή τους μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024, είτε έως τη 30η Απριλίου 2025 αν ο πολίτης τρίτης χώρας ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα.

Συνεπώς συνάγεται αβίαστα ότι η μεταβατική περίοδος που έδωσε για την αυστηροποίηση των ορίων αγοράς ακινήτων για τη Golden Visa αύξησε το ενδιαφέρον όσων έσπευσαν να προλάβουν και συνεπώς ώθησαν την πίεση στην αγορά ακινήτων, ενώ έχει δημιουργήσει μια ουρά χιλιάδων εκκρεμών αγορών ακινήτων που θα μπορούν να μισθώνονται βραχυχρόνια.

Το ζήτημα της Golden Visa όμως, πέρα από την επίπτωσή του στις τιμές, άπτεται και σοβαρών θεμάτων νομιμότητας. Σε έρευνα που δημοσιοποίησε πριν από λίγες μέρες το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο σχετικά με τα σχήματα Golden Passport και Golden Visa αναφέρεται ότι «διαβρώνουν τις αρχές της ειλικρινούς συνεργασίας, της δικαιοσύνης και μη-διάκρισης.

Εμπορευματοποιούν την ιθαγένεια και τα δικαιώματα διαμονής της ΕΕ και αποδυναμώνουν τον έλεγχο και συστήματα δέουσας επιμέλειας, θέτοντας έτσι κινδύνους διαφθοράς, ξέπλυμα χρήματος, απειλές για την ασφάλεια και φοροαποφυγής. Επιπλέον, υπονομεύουν τη μακροοικονομική διακυβέρνηση.». Σε αντίστοιχα συμπεράσματα κατέληξε και έκθεση του ΟΟΣΑ τον Νοέμβριο του 2023 που υπογράμμισε ότι τα εν λόγω σχήματα προσφέρουν πρόσφορο έδαφος για διαφθορά και ξέπλυμα χρήματος.

Αυτό άλλωστε έχει επιβεβαιωθεί και στη χώρα μας από την έκθεση της Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, του Απριλίου 2023, στην οποία, σύμφωνα με δημοσιεύματα, «*παρουσιάζονταν ευρήματα από τη διερεύνηση περιπτώσεων τα οποία χτυπούν καμπανάκι για παρεμβάσεις, ώστε να κλείσουν τα παραθυράκια για τους επιτήδειους που καταστρατηγούν το πρόγραμμα*». Η έκθεση «*η οποία βασίστηκε σε ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν για τον εντοπισμό πιθανής τέλεσης διαφόρων, οικονομικής και μη, φύσεως εγκλημάτων έδειξε ότι σε αρκετές περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι για να αποκτήσουν Άδεια Διαμονής Επενδυτή έβρισκαν διάφορα κενά και ακολουθούσαν παράτυπες διαδικασίες, τις οποίες διευκόλυναν με την εμπλοκή εταιρειών real estate, δικηγορικών γραφείων και offshore*». Δεν έχει καταστεί γνωστό πώς αξιοποιήθηκε η έρευνα αυτή από τις αρμόδιες αρχές. Ωστόσο πριν από λίγες μέρες κατέστη γνωστό ότι νέες έρευνες ξεκίνησε η Αρχή για ελληνοκινεζικό κύκλωμα για την golden visa, οι οποίες σύμφωνα με σχετικά δημοσιεύματα ξεκίνησαν, «*έπειτα από πληροφορίες που έφτασαν από τις κινεζικές αρχές στον επικεφαλής της και επίτιμο εισαγγελέα του Αρείου Πάγου Χαράλαμπο Βουρλιώτη για τη λειτουργία κυκλωμάτων παρανομίας που έχουν στηθεί γύρω από την απόκτηση κατοικιών στη χώρα μας*».

Παράλληλα και πέρα όμως από την ανοχή στην ανεξέλεγκτη άνοδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης και της Golden Visa η Κυβέρνηση το 2019 και το 2020 εισήγαγε διαδοχικά άρθρα 5Α, 5Β και 5Γ του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013) με τις οποίες επιδιώκεται η προσέλκυση φυσικών προσώπων φορολογικών κατοίκων αλλοδαπής, προκειμένου να μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 5Α του ΚΦΕ, θεσπίστηκαν κίνητρα προσέλκυσης φορολογικών κατοίκων υψηλής οικονομικής επιφάνειας, με τις διατάξεις του άρθρου 5Β του ΚΦΕ, δόθηκε η δυνατότητα σε φυσικά πρόσωπα δικαιούχους σύνταξης που προκύπτει στην αλλοδαπή, να μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα και να υπαχθούν σε εναλλακτική φορολόγηση για το εισόδημα που προκύπτει στην αλλοδαπή και με τις διατάξεις του άρθρου 5Γ του ΚΦΕ, συμπληρώθηκε το πλαίσιο προσέλκυσης φυσικών προσώπων φορολογικών κατοίκων αλλοδαπής, προκειμένου να μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα, μέσω της θέσπισης ειδικού τρόπου φορολόγησης του εισοδήματός τους από μισθωτή εργασία και επιχειρηματική δραστηριότητα που προκύπτει στην ημεδαπή. Αυτό το μέτρο αν και σε μικρότερο βαθμό, επίσης επιδόθηκε έμμεσα την αγορά ή την ενοικίαση κατοικιών από αλλοδαπούς μεγάλης οικονομικής επιφάνειας εις βάρος των Ελλήνων πολιτών.

Η ραγδαία μείωση της ιδιοκατοίκησης οφείλεται εκτός από το διαρκώς αυξανόμενο κόστος στέγασης και στη ραγδαία αύξηση των αποποιήσεων κληρονομιάς αλλά και των πλειστηριασμών ακινήτων.

Σε δημοσίευμα της Ημερησίας τον Ιούλιο του 2024 αναφέρεται ότι από τα «*επίσημα στοιχεία που έχουν στη διάθεση τους οι αρμόδιες αρχές των Υπουργείων Οικονομικών και Δικαιοσύνης το 2023 καταχωρήθηκαν 16.323 αποποιήσεις ενώ μέχρι στιγμής για το 2024 έχουν καταχωρηθεί 8.152*». Επιπλέον, σύμφωνα με ρεπορτάζ της Καθημερινής του Ιουνίου του 2024, την περίοδο 2013-2018 καταγράφηκαν 450.000 αποποιήσεις κληρονομιών με την κορύφωση του φαινομένου να σημειώνεται το 2018, όταν καταγράφηκαν 150.000. Η Καθημερινή επικαλούμενη αναλυτές της αγοράς εκτιμά πως «*το Δημόσιο, σε συνδυασμό και με τους ιδιώτες που κρατούν κλειστά εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα (περίπου 700.000 πανελλαδικά), αλλά και τις τράπεζες και τις εταιρείες διαχείρισης που έχουν συσσωρεύσει περί τα 25.000 οικιστικά*

ακίνητα, αθροίζει σχεδόν 1 εκατ. αναξιοποίητα ακίνητα, τα οποία θα μπορούσαν αφενός να επιλύσουν το στεγαστικό πρόβλημα, χωρίς «τιμωρητικές» πολιτικές για όσους έχουν επενδύσει στην αγορά ακινήτων, και αφετέρου να συγκρατήσουν τις αξίες και τα ενοίκια.» Επίσης σημειώνει ότι «σήμερα, όπως φαίνεται, το Δημόσιο δεν γνωρίζει ή τουλάχιστον δεν επιθυμεί να γνωστοποιήσει τον ακριβή αριθμό ή τα επιμέρους ποιοτικά χαρακτηριστικά των ακινήτων που αποτελούν μέρος των κληροδοτημάτων που έχουν περιέλθει στην κατοχή του.»

Επίσης σε ρεπορτάζ της Καθημερινής, τον Σεπτέμβριο του 2024, σημειώνει ότι και το πρόγραμμα «Σπίτι μου» είχε στην 1^η φάση του και θα συνεχίσει να έχει στη 2^η εξαγγελθείσα φάση πληθωριστική επίδραση στις τιμές των κατοικιών. Συγκεκριμένα αναφέρει ότι «οι αυξήσεις των ζητούμενων τιμών πώλησης κατοικιών, που εκτιμάται ότι θα κινηθούν μεταξύ 10% και 15% ανάλογα με τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί, θα προκύψουν ως αποτέλεσμα της νέας ζήτησης που θα δημιουργηθεί στην αγορά, μέσω του δεύτερου κύκλου του προγράμματος «Σπίτι μου» ... Στελέχη της αγοράς επισημαίνουν ότι η επιλογή της μη διεύρυνσης της «δεξαμενής» των επιλέξιμων ακινήτων θα επαναλάβει, σε μεγάλο βαθμό, τη στρέβλωση που προκλήθηκε με τον πρώτο κύκλο του προγράμματος, όταν λόγω της απότομης αύξησης της ζήτησης σε πολύ συγκεκριμένες περιοχές, κυρίως στο κέντρο της Αθήνας και στα δυτικά προάστια, οι τιμές κατέγραψαν μεγάλη άνοδο, ακυρώνοντας στην πράξη το όφελος των δικαιούχων από το σχεδόν μηδενικό επιτόκιο.»

Σημειώνεται τέλος ότι σύμφωνα με την πλατφόρμα ηλεκτρονικών πλειστηριασμών (e-auction) προκύπτει ότι από τον Σεπτέμβριο του 2018 έως σήμερα έχουν ολοκληρωθεί με κατακύρωση 14.565 πλειστηριασμοί κατοικιών (με τους 6.832 να αφορούν κατοικίες στην Αττική και 3.381 στην Κεντρική Μακεδονία) οι οποίοι βαίνουν διαρκώς αυξανόμενοι από το 2022 και μετά, χωρίς σε αυτούς να προσμετρώνται και οι πλειστηριασμοί κατοικίας που διενεργούνται από την πλατφόρμα της ΑΑΔΕ. Αν και δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία για το πόσοι πλειστηριασμοί αφορούν α' κατοικίες, η αίσθηση που υπάρχει είναι ότι ο αριθμός τους διαρκώς αυξάνεται προφανώς γιατί η Κυβέρνηση ψήφισε τον Πτωχευτικό Κώδικα «λαιμητόμο» (ν.4738/2020), εν μέσω της πανδημίας Covid-19, ο οποίος έβαλε οριστικά την ταφόπλακα στο ήδη καθημαγμένο από τις παρεμβάσεις της Κυβέρνηση ΣΥΡΙΖΑ πλαίσιο προστασίας α' κατοικίας που είχε θεσμοθετηθεί με τον ν.3869/2010 από το ΠΑΣΟΚ.

Αλλά στο πεδίο αυτό έχει ασκηθεί επανειλημμένως έντονη κριτική για την αποτυχία να ενεργοποιηθεί ο περιβόητος «Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων» που υποτίθεται ότι θα προστάτευε το δικαίωμα της στέγασης σε ευάλωτα πτωχευμένα νοικοκυρά 4 έτη μετά την ψήφιση του ν.4738/2020.

Επειδή όλα τα παραπάνω στοιχεία και συμπεράσματα σε ένα βαθμό επιβεβαιώνονται και από την Τράπεζα της Ελλάδος η οποία στην Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας που δημοσιεύτηκε τον Οκτώβριο αναφέρει ότι «έχει οξυνθεί το πρόβλημα του κόστους στέγασης κατά τα τελευταία έτη, ως απόρροια της εκτεταμένης επενδυτικής εκμετάλλευσης της κατοικίας, της απόσυρσης από την αγορά ακινήτων που εξασφαλίζουν μη εξυπηρετούμενα δάνεια και προορίζονται για πλειστηριασμό καθώς και της υποτονικής δραστηριότητας στον κατασκευαστικό κλάδο για μακρά χρονική περίοδο, η οποία δεν έχει επιτρέψει την ομαλή αναπλήρωση του αποθέματος ακινήτων. Αυτό εγείρει σημαντικά ζητήματα που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την πιθανή λήψη πρόσθετων μέτρων από την πολιτεία» ερωτώνται οι κ. Υπουργοί:

1. Πώς εξηγούν ότι η ιδιοκατοίκηση, που δεν υποχώρησε την περίοδο των Μνημονίων όταν το ονομαστικό και πραγματικό εισόδημα των Ελλήνων καταβαραθρώθηκε, κατά την 5ετία της διακυβέρνησης της Νέας Δημοκρατίας, σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, σημείωσε τη μεγαλύτερη πτώση στην ΕΕ27 και κυμαίνεται πλέον σε ιστορικά χαμηλά;

2. Γιατί ανέλαβαν να πάρουν μέτρα για τον περιορισμό της βραχυχρόνιας μίσθωσης μόνο αφού έφτασαν οι κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης να περνάνε αυτές των ξενοδοχείων, όπως καταδεικνύει η έκθεση της Grant Thornton, και αφού το κόστος στέγασης έγινε πραγματικά δυσβάσταχτο για την πλειονότητα της ελληνικής κοινωνίας;
3. Θεωρούν ότι τα μέτρα που έχουν αναλάβει για τον περιορισμό της βραχυχρόνιας μίσθωσης θα επιφέρουν αποτελέσματα και έχουν μετρήσιμα αποτελέσματα για την αποτελεσματικότητά τους έως τώρα;
4. Γιατί δεν προσπάθησαν να ανακόψουν νωρίτερα το κύμα των Αδειών Μόνιμου Επενδυτή-Golden Visa, ο αριθμός των οποίων επί ημερών τους γιγαντώθηκε ώστε «έφτασαν να πιέζουν ασφυκτικά την εγχώρια αγορά ακινήτων» όπως αναφέρει και η Καθημερινή;
5. Γιατί, αντί να πάρουν νωρίτερα και δραστικότερα μέτρα, αντιθέτως με τις προαναφερθείσες νομοθετικές πρωτοβουλίες τους, θέσπισαν μια διετή μεταβατική περίοδο που όπως δείχνουν τα στοιχεία αύξησε με ραγδαίο τρόπο τις αιτήσεις και τις χορηγήσεις Αδειών Μόνιμου Επενδυτή-Golden Visa, ενώ έχουν δημιουργήσει μια ουρά 10.381 νέων επενδυτών που αποσκοπούν στο να επενδύσουν σε ακίνητα με χαμηλότερα όρια και χωρίς να τους καταλαμβάνει η επιβληθείσα απαγόρευση βραχυχρόνιας εκμίσθωσης;
6. Έχουν εκτιμήσει την επίπτωση που έχει στις τιμές των κατοικιών η ολοκλήρωση, έστω και μέρους των 10.381 εκκρεμών επενδύσεων, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024, δεδομένης της τεράστιας επίδρασης που είχε πολύ μικρότερος αριθμός επενδύσεων από το 2013 και μετά;
7. Πώς αξιολογούν την εξαιρετικά επικριτική στάση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και του ΟΟΣΑ στο καθεστώς της Golden Visa, ειδικά ως προς τη σχέση του με απάτη και το ξέπλυμα χρήματος;
8. Πώς έχουν εφαρμοστεί έως σήμερα τα προβλεπόμενα ενισχυμένα μέτρα δέουσας επιμέλειας για την αντιμετώπιση της απάτης και του ξέπλυματος χρήματος τόσο για τα φυσικά πρόσωπα που λαμβάνουν τη Golden Visa αλλά όσο και για τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που λειτουργούν ως διαμεσολαβητές (investment migration operators) με τις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση Αδειών Μόνιμου Επενδυτή-Golden Visa; Ειδικότερα:
 - 8.1. Σε ποια αποτελέσματα κατέληξε η προαναφερθείσα Έκθεση της Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, σε ποιες αρχές κοινοποιήθηκε και ποιες ήταν οι ενέργειες των αρχών αυτών για τη διόρθωση των σφαλμάτων;
 - 8.2. Πόσοι έλεγχοι έχουν γίνει από το 2013 και μετά, από την ΑΑΔΕ, την Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες, την Οικονομική Αστυνομία ή άλλα αρμόδια όργανα σε φυσικά πρόσωπα που έχουν λάβει Golden Visa και πόσοι σε φυσικά και νομικά πρόσωπα που διαμεσολάβησαν για την έκδοση των αδειών αυτών, πόσες και ποιες ήταν οι παραβάσεις που διαπιστώθηκαν και ποιες είναι οι ποινές που επιβλήθηκαν;
9. Έχουν στοιχεία για τον αριθμό των φυσικών προσώπων φορολογικών κατοίκων αλλοδαπής που έχουν υπαχθεί στα άρθρα 5Α, 5Β και 5Γ του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και για τον αριθμό των κατοικιών που έχουν αγοράσει ή μισθώσει;
10. Επιβεβαιώνουν τα προαναφερθέντα δημοσιεύματα σχετικά με τον αριθμό των αποποιήσεων κληρονομιάς από το 2013 και μετά και έχουν καταγραφή του αριθμού και των υπόλοιπων στοιχείων των κατοικιών που συμπεριλαμβάνονται στις αποποιηθείσες κληρονομίες;
11. Επιβεβαιώνουν την εκτίμηση που καταγράφεται στο προαναφερθέν άρθρο της Καθημερινής για «σχεδόν 1 εκατ. αναξιποίητα ακίνητα, τα οποία θα μπορούσαν αφενός να επιλύσουν το στεγαστικό πρόβλημα» και, αν όχι, έχουν εκτίμηση για τον αριθμό των οικιστικών ακινήτων που δεν αξιοποιούνται για οποιοδήποτε λόγο (πρώτη ή δευτερεύουσα ή μισθωμένη με οποιοδήποτε τρόπο κατοικία) παρά του ότι βρίσκονται στην κυριότητα και διαχείριση:
 - 11.1. Του Δημοσίου και της ΕΤΑΔ ΑΕ;
 - 11.2. Των Τραπεζών ή Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις;

- 11.3. Ιδιωτών;
- 11.4. Κληροδοτημάτων;
12. Επιβεβαιώνουν την εκτίμηση που καταγράφεται στο προαναφερθέν άρθρο της Καθημερινής ότι η επιλογή της μη διεύρυνσης της «δεξαμενής» των επιλέξιμων ακινήτων στο «Σπίτι μου 2» θα επαναλάβει, σε μεγάλο βαθμό, τη στρέβλωση που προκλήθηκε με τον πρώτο κύκλο του προγράμματος «Σπίτι μου», «όταν λόγω της απότομης αύξησης της ζήτησης σε πολύ συγκεκριμένες περιοχές, κυρίως στο κέντρο της Αθήνας και στα δυτικά προάστια, οι τιμές κατέγραψαν μεγάλη άνοδο, ακυρώνοντας στην πράξη το όφελος των δικαιούχων από το σχεδόν μηδενικό επιτόκιο.»;
13. Επιβεβαιώνουν την προαναφερθείσα εκτίμηση ότι έως σήμερα έχουν ολοκληρωθεί με κατακύρωση 14.565 πλειστηριασμοί κατοικιών χωρίς σε αυτούς να προσμετρώνται και οι πλειστηριασμοί κατοικίας που διενεργούνται από την πλατφόρμα της ΑΑΔΕ; Ειδικότερα
- 13.1. Πόσοι από αυτούς αφορούσαν πρώτη κατοικία και επιβεβαιώνεται η άποψη ότι ο αριθμός τους βαίνει αυξανόμενος;
- 13.2. Πόσοι από τους πλειστηριασμούς που εκτελεί η ΑΑΔΕ από τη δική της πλατφόρμα αφορούσαν πλειστηριασμούς α' κατοικίας;
14. Γιατί δεν καταφέρατε να ενεργοποιήσετε τον περιβόητο «Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων» που υποτίθεται ότι θα προστάτευε το δικαίωμα της στέγασης σε ευάλωτα πτωχευμένα νοικοκυριά 4 έτη μετά την ψήφιση του ν.4738/2020;
15. Επειδή το στεγαστικό πρόβλημα, που επισημαίνει πλέον και η ΤτΕ, χρειάζεται στοχευμένες δράσεις που βασίζονται σε αξιόπιστα στοιχεία:
- 15.1. Θα εξηγήσουν γιατί συνεχίζουν να μην καταγράφονται, συνυπολογίζονται και ανακοινώνονται από τη Eurostat επίσημα στοιχεία «Δείκτη τιμών κατοικιών» (House Price Index) για την Ελλάδα και πώς σκοπεύουν να το διορθώσουν;
- 15.2. Θα μεριμνήσουν ώστε να καταστεί δημόσια και σε τακτά χρονικά διαστήματα επικαιροποιούμενες πληροφορίες, ο αριθμός καθώς και άλλα γεωγραφικά, ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία σχετικά:
- 15.2.1. Τα ακίνητα που μισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση;
- 15.2.2. Τις κατηγορίες των επενδύσεων σε κατοικίες και την αναλυτική γεωγραφική κατανομή των Αδειών Μόνιμου Επενδυτή σε κατοικίες;
- 15.2.3. Φυσικών προσώπων φορολογικών κατοίκων αλλοδαπής που έχουν υπαχθεί στα άρθρα 5Α, 5Β και 5Γ του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και τον αριθμό των κατοικιών που έχουν αγοράσει ή μισθώσει;
- 15.2.4. Των αναξιοποίητων για οποιοδήποτε λόγο (πρώτη ή δευτερεύουσα κατοικία ή μισθωμένη με οποιοδήποτε τρόπο κατοικία) οικιστικών ακινήτων;
- 15.2.5. Τον αριθμό των αποποιούμενων ακινήτων;
- 15.2.6. Τον αριθμό των κατοικιών που βγαίνουν σε πλειστηριασμό και ειδικά των α' κατοικιών;

Ο Ερωτών Βουλευτής

Οδυσσέας Κωνσταντινόπουλος